



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Orgona i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Orgona i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 716416-7863 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skälby 3:123	1983-01-01	1983
Skälby 3:92	1983-01-01	1983
Skälby 3:93	1983-01-01	1982 och 1983

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
91	p-platser	0
183	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 545
185	garageplatser	0
Totalt 459 objekt		17 545

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 2 rok, 39 st 3 rok, 69 st 4 rok, 41 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Inga Soininen	Ordförande	2018-05-09	
Conny Jonsson	Ledamot	2019-06-24	
Esko Vahtola	Ledamot	2021-06-15	2023-05-24
John Crafoord	Ledamot	2016-10-28	2023-05-24
Kristina Keshavarz	Ledamot	2019-05-12	
Siham Kermoury	Ledamot	2022-05-31	
Annelie Qvist	Ledamot	2023-05-24	
Annelie Qvist	Suppleant	2022-05-31	2023-05-24
Axel Lindqvist	Ledamot	2021-06-15	
Jonas Åström	Suppleant	2023-05-24	
Petra Rosenqvist	Suppleant	2023-05-24	
Lisa Carlsson	Suppleant	2022-05-31	
Filip Jovanovic	Suppleant	2022-05-31	2023-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga Soininen, Siham Kermoury, Annelie Qvist, Kristina Keshavarz och Lisa Carlsson.

Firman tecknas två i förening av Inga Soininen, Kristina Keshavarz och Siham Kermoury.

Revisorer har varit: Martin Mårtensson med Jens Jadbäck som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Camilla Bjuvgård (sammankallande), samt Cornelia Ludwig, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-12. På stämman deltog 66 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2023-05-17 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2023 hållit 16 protokollförda sammanträden.

Underhåll och investeringar

Under verksamhetsåret 2023 har föreningen haft följande större projekt:

- Byte av ventilation, Lilla Hundens Gränd och Polstjärnans Gränd 47-77
- Byte av ventilation, Lilla Björnens Gränd och Stora Björnens Gränd 71-81
- Komplettering av brandskydd, Lilla Hundens Gränd och Polstjärnans Gränd 47-77
- Komplettering av brandskydd, Lilla Björnens Gränd och Stora Björnens Gränd 71-81

Årlig besiktning

Styrelsen har genomfört besiktning av föreningens byggnader med HSB Tekniska förvaltare. Utfallet av denna besiktning har legat till grund för uppdatering av underhållsplanen samt budget. Besiktningsman.se har utfört kontrollbesiktning av takentreprenaden i föreningen. Markbesiktning har under året genomförts tillsammans med Ab C Malms.

Arbetsdagar

Föreningen har haft gemensamma städdagar både under våren och hösten.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäderna uppgår till 781 kr/m.

Hyror för garage/p-plats per månad:

Garage stor: 408 kr, garage liten: 306 kr, p-plats stor 204 kr, p-plats liten 153 kr.

Medlemsinformation

Medlemstidning Orgona-Nytt har delats ut till boende 11 gånger under året. Dessutom har information anslagits på föreningens anslagstavlor, samt servicehus. Föreningen har också en hemsida med adress: www.brfororgona.se

Styrelsen har också tagit emot ett antal frågor och synpunkter från föreningens medlemmar via brev och e-post. Föreningens e-postadress är: info@brfororgona.se.

Ordförande: ordforande@brfororgona.se

Övriga ledamöter samt suppleanter: fornamn@brfororgona.se

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 265 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Vision och mål

Bostadsrättsföreningen Orgona ska skapa genom styrelsens arbete och medlemmarnas engagemang ett tryggt och attraktivt boende för föreningens medlemmar, både vad gäller underhåll av fastigheter och långsiktighet i den ekonomiska planeringen.

Budget för nästa räkenskapsår

I budgeten har avsättning gjorts enligt uppdaterad underhållsplan. Föreningens utgifter har ökat bland annat på grund av höjda kostnader för el och vatten. Föreningen har tre större lån som ska omförhandlas under 2024. Styrelsen har tagit hänsyn till detta i både i det korta- och långsiktiga budgetarbetet.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att ge en lång livslängd på föreningens tillgångar finns beskrivet i en underhållsplan. Planen är ett levande dokument som revideras årligen efter genomförd besiktning.

Miljö och återvinning

Föreningen är ansluten till Järfälla kommuns insamling av sorterat avfall. I föreningen finns sortering av matavfall, plast, glas samt metallförpackningar. Dessutom finns det sortering av visst miljöavfall i föreningens återvinningsrum. Återvinningsrummet är öppet och bemannat en dag i veckan tack vare engagerade medlemmar.

Följande större åtgärder har genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av ventilation, Lilla Hundens Gränd och Polstjärnans Gränd 47-77
2023	Byte av ventilation, Lilla Björnens Gränd och Stora Björnens Gränd 71-81
2023	Komplettering av brandskydd, Lilla Hundens Gränd och Polstjärnans Gränd 47-77
2023	Komplettering av brandskydd, Lilla Björnens Gränd och Stora Björnens Gränd 71-81
2022	Dränering Stora björnens Gränd 53-67
2022	Tak- ventilationsentreprenad samt komplettering av brandskydd Lilla Hundens Gränd
2022	Tak- ventilationsentreprenad samt komplettering av brandskydd Lilla Björnens Gränd 26-40
2022	Byte av tak på servicehusen: Lilla Hundens gränd, Stora Björnens Gränd samt Vattumannens Gränd
2022	Byte av tak på förrådshusen; Lilla Björnens Gränd och Lilla Hundens Gränd
2021	Tak- och ventilationsentreprenad Stora Björnens Gränd 1-67
2021	Byte av fönster i övervåningar, Stora Björnens Gränd 1-67
2020	Tak- och ventilationsentreprenad, Polstjärnans Gränd 1-45
2020	Byte av fönster i övervåningar, Polstjärnans Gränd 1-45
2019	Tak- och ventilationsentreprenad, Vattumannens Gränd 18-64
2019	Byte av fönster i övervåningar, Vattumannens Gränd 18-64
2018	Tak- och ventilationsentreprenad, Vattumannens Gränd 2-14

Föreningen planerar inte att utföra några större åtgärder under 2024**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 265 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 265.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	335	346	355	366	396
Skuldsättning, kr/kvm	6 808	6 985	6 571	6 145	5 712
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 808	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	9	8	8
Energikostnad, kr/kvm	58	64	63	48	0
Årsavgifter, kr/kvm	781	758	743	743	729
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	852	827	810	829	0
Nettoomsättning, tkr	14 855	14 420	14 174	14 508	13 910
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 594	3 046	2 738	2 781	3 610
Soliditet, %	22	21	20	20	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 886 300	0	0	4 886 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 725 050	0	882 000	10 607 050
S:a bundet eget kapital, kr	14 611 350	0	882 000	15 493 350
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 399 728	3 045 535	-882 000	17 563 263
Årets resultat, kr	3 045 535	-3 045 535	1 593 539	1 593 539
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 445 263	0	711 539	19 156 802
S:a eget kapital, kr	33 056 613	0	1 593 539	34 650 152

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 882 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	17 563 263
Årets resultat, kr	1 593 539
Reservation till underhållsfond, kr	-930 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	221 650
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 448 452

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	18 448 452
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 855 406	14 419 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 774	708
Summa Rörelseintäkter		14 948 180	14 420 433
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 208 916	-5 578 205
Övriga externa kostnader	Not 5	-324 808	-369 625
Personalkostnader	Not 6	-298 482	-277 738
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 057 386	-3 024 107
Summa Rörelsekostnader		-10 889 591	-9 249 675
Rörelseresultat		4 058 589	5 170 758
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	150 216	80 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 615 266	-2 206 190
Summa Finansiella poster		-2 465 050	-2 125 222
Resultat efter finansiella poster		1 593 539	3 045 535
Resultat före skatt		1 593 539	3 045 535
Årets resultat		1 593 539	3 045 535

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	148 450 606	100 844 061
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	45 083 492
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		148 450 606	145 927 553
Summa Anläggningstillgångar		148 450 606	145 927 553

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	11 326	630
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 463 373	2 841 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	284 341	441 658
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 759 039	3 284 048

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	5 658 020	9 392 817
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 658 020	9 392 817
Summa Omsättningstillgångar		8 417 059	12 676 865

Summa Tillgångar

156 867 665 **158 604 418**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 886 300	4 886 300
Fond för yttre underhåll	10 607 050	9 725 050
Summa Bundet eget kapital	15 493 350	14 611 350

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 563 263	15 399 728
Årets resultat	1 593 539	3 045 535
Summa Fritt eget kapital	19 156 802	18 445 263

Summa Eget kapital

34 650 152	33 056 613
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	84 630 283	109 518 914
Summa Långfristiga skulder		84 630 283	109 518 914

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	34 810 000	13 031 369
Leverantörsskulder		325 314	495 069
Skatteskulder		32 618	19 808
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	763 722	839 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 655 576	1 643 449
Summa Kortfristiga skulder		37 587 230	16 028 891

Summa Skulder

122 217 513	125 547 805
--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder

156 867 665	158 604 418
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 4 058 589 5 170 758

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 057 386 3 024 107

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 057 386 3 024 107

Erhållen ränta 150 216 80 968

Erlagd ränta -2 607 978 -2 079 190

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

5 658 213 6 196 642

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 146 326 -59 303

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -227 580 355 424

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-81 254 296 121

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 576 959 6 492 763

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -6 580 439 -17 592 095

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-6 580 439 -17 592 095

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 110 000 7 270 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 110 000 7 270 000

Årets kassaflöde

-4 113 480 -3 829 332

Likvida medel vid årets början **12 233 495 16 062 827**

Likvida medel vid årets slut **8 120 015 12 233 495**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	96137tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 694 582	13 300 760
	Hyror lokaler	1 200	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	998 541	989 281
	Övriga primära intäkter	176 485	164 044
	Summa Bruttoomsättning	14 870 808	14 454 085
	Avgiftsbortfall	-16 167	-34 361
	Hysesbortfall	765	0
	Summa	-15 402	-34 361
	Summa Nettoomsättning	14 855 406	14 419 724
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	92 774	708
	Summa Övriga rörelseintäkter	92 774	708
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 245 270	-1 355 806
	Reparationer	-1 450 254	-973 962
	Planerat underhåll	-221 650	0
	Försäkringsskador	-168 957	-98 383
	EI	-288 249	-413 699
	Vatten	-727 334	-707 523
	Sophämtning	-518 272	-474 809
	Fastighetsförsäkring	-400 526	-375 140
	Kabel-TV och bredband	-309 984	-309 389
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-419 037	-406 227
	Förvaltningsavtalskostnader	-459 381	-463 267
	Summa Driftskostnader	-6 208 916	-5 578 205

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-22 933	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-55 244	-1 992
	Administrationskostnader	-62 543	-147 855
	Extern revision	-20 750	-19 625
	Konsultkostnader	-6 150	-33 313
	Medlemsavgifter	-65 490	-54 760
	Föreningsverksamhet	-18 996	-8 669
	Övriga förvaltningskostnader	-72 702	-103 410
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-324 808	-369 625
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 000	-12 000
	Övriga arvoden	-229 000	-213 700
	Sociala avgifter	-57 482	-52 038
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-298 482	-277 738
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	840	1 510
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	149 376	79 458
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	150 216	80 968
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 614 754	-2 204 446
	Övriga räntekostnader	-512	-1 744
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 615 266	-2 206 190

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 651 273	119 133 728
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 289 000	10 289 000
	Årets investeringar	51 663 931	1 517 545
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	182 604 204	130 940 273
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 096 212	-27 072 104
	Årets avskrivningar	-4 057 386	-3 024 107
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-34 153 597	-30 096 212
	Utgående redovisat värde	148 450 606	100 844 061
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	197 000 000	197 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 025 000	4 025 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 800 000	8 800 000
	Summa	296 825 000	296 825 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	126 306 100	118 256 100
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	126 306 100	118 256 100
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	45 083 492	29 008 942
	Årets investeringar/kostnadsföring av investeringar	6 580 439	16 074 550
	Omklassificering till byggnad	-51 663 931	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	45 083 492
Not 11	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	11 326	630
	Summa Kundfordringar	11 326	630
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 461 996	2 840 678
	Övriga fordringar	1 377	1 082
	Summa Övriga fordringar	2 463 373	2 841 760

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	284 341	441 658
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	284 341	441 658

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	391 543	303 812
SBAB	5 266 476	9 089 005
Summa Kassa och bank	5 658 020	9 392 817

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,86%	2028-06-01	10 021 369	450 000
Stadshypotek AB	3,62%	2027-09-01	24 107 077	600 000
Stadshypotek AB	3,36%	2027-07-30	9 625 000	300 000
Stadshypotek AB	0,7%	2026-06-01	9 500 000	200 000
Stadshypotek AB	0,69%	2026-03-01	17 841 000	700 000
Stadshypotek AB	1,05%	2024-04-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	1,08%	2024-04-30	8 600 000	300 000
Swedbank	2,6%	2024-09-25	13 650 000	150 000
Swedbank	2,07%	2026-04-24	16 095 837	310 000
			119 440 283	3 010 000

Långfristig del	84 630 283
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 560 000
Lån som ska konverteras inom ett år	32 250 000
Kortfristig del	34 810 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 010 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	12 040 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,23%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	3,86%	2028-06-01	10 021 369	450 000
	Stadshypotek AB	3,62%	2027-09-01	24 107 077	600 000
	Stadshypotek AB	3,36%	2027-07-30	9 625 000	300 000
	Stadshypotek AB	0,7%	2026-06-01	9 500 000	200 000
	Stadshypotek AB	0,69%	2026-03-01	17 841 000	700 000
	Stadshypotek AB	1,05%	2024-04-30	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	1,08%	2024-04-30	8 600 000	300 000
	Swedbank	2,6%	2024-09-25	13 650 000	150 000
	Swedbank	2,07%	2026-04-24	16 095 837	310 000
				119 440 283	3 010 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			2 560 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			32 250 000	
	Kortfristig del			34 810 000	
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld		6 129	0	
	Källskatt		0	33 480	
	Inre fond		754 733	803 238	
	Övriga kortfristiga skulder		2 860	2 478	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		763 722	839 196	
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		1 125 189	1 252 957	
	Upplupna räntekostnader		254 600	247 312	
	Övriga upplupna kostnader		275 787	143 180	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		1 655 576	1 643 449	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Orgona i Järfälla, org.nr. 716416-7863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Orgona i Järfälla för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Orgona i Järfälla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Mårtensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Orgona i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGA SOININEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:09:13



KRISTINA KESHAVARZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:36:43



AXEL LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:33:48



ANNELIE QVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:34:13



CONNY JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:51:53



SIHAM KERMOURY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 08:30:42



MARTIN MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:27:14



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:25:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Orgona i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:13:26



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:26:55



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.